

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 14/2026/DS-PT
Ngày 20 - 01 - 2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành và ông Nguyễn Xuân Trọng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Lan Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:**
Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 224/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Ngọc T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Ngọc T: Chị Đào Thị Khánh H, sinh năm 1993 (có mặt) và anh Chu Hải Đ sinh năm 1991 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Số H, phố T, phường V, tỉnh Phú Thọ;

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn N, sinh năm 1990 (vắng mặt) và chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H1: Anh Phạm Văn N, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Phạm Thị N1 sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

+ Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Khu B (thị trấn T cũ) nay là xã V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

+ Văn phòng C3; Địa chỉ: Số C, phố L (phường T cũ), phường V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

+ Văn phòng C4; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Nguyễn Văn H2 sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn T, xã Y, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

5. Người làm chứng: Anh Phạm Đăng C sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt)

6. Người kháng cáo: Anh Phạm Ngọc T – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Năm 2018, anh Phạm Ngọc T được mẹ đẻ là bà Lê Thị H3 tặng cho thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² tại địa chỉ thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã V, tỉnh Phú Thọ), anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Phạm Ngọc T. Sau đó, anh T có dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H3 để thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) để vay số tiền 1,5 tỷ đồng để đầu tư làm ăn. Đến năm 2019, do cần thêm vốn làm ăn nên anh T có vay của anh Phạm Văn Nguyên S năm 1990 (là anh trai vợ của T) số tiền 200.000.000 đồng. Khoảng 01 năm sau khi vay, vợ chồng anh N nhiều lần thúc giục vợ chồng anh T trả tiền. Đồng thời, chị H1 nhiều lần sang nhà anh T yêu cầu phải sang tên bìa đỏ đất mà vợ chồng anh T đang ở cho vợ chồng chị để đảm bảo cho khoản nợ. Lúc đó, anh T có nói với anh N, chị H1 là thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng V1. Ngày 28/8/2020, anh N chuyển cho anh T vay tiếp số tiền là 764 triệu đồng để anh T làm thủ tục trả nợ cho Ngân hàng V1 và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 01/09/2020, anh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1. Toàn bộ thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng sang tên đều do anh N làm, anh T chỉ việc ra ký hợp đồng tại Văn Phòng C4 và chỉ trả các khoản chi phí làm bìa đỏ. Cùng với việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận bằng miệng là anh N cho anh T vay số tiền khoảng 01 tỷ đồng (trong đó có 764 triệu đồng tiền đã trả ngân hàng và 224 triệu đồng tiền gốc + lãi đã vay anh N trước đó), hàng tháng anh T có nghĩa vụ phải trả số tiền lãi là 6 triệu đồng/tháng cho anh N. Đồng thời, các bên thỏa thuận là anh N chỉ được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn quyền sử dụng thửa đất thực tế vẫn là của anh T, khi nào anh T trả hết nợ thì anh N phải sang tên thửa đất lại cho anh T. Sau đó, thì thoả anh T có vay thêm của anh N một số khoản tiền để làm ăn, hàng tháng anh T vẫn chuyển tiền trả lãi cho anh N qua tài khoản ngân hàng. Đến tháng 4/2021, do việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên anh T chậm trả tiền lãi hàng tháng cho anh N. Lúc đó, anh N thuê người đến đòi nợ, gây sức ép cho anh T. Ngày 17/4/2021, anh N gọi điện hẹn anh T ra nói chuyện và buộc anh T phải viết giấy biên nhận với nội

dung đã nhận đủ của anh N 2,5 tỷ đồng tiền bán đất. Thực chất đây không phải tiền bán đất mà chính là tổng số tiền anh T đã vay của anh N, nhưng do đang trong hoàn cảnh khó khăn và liên tiếp bị anh N đe dọa, gây sức ép, rơi vào tình thế mất kiểm soát nên anh T đã buộc phải ký vào giấy biên nhận tiền. Sau khi ép anh T viết giấy nhận tiền, anh N tuyên bố rằng nếu anh T không trả nợ ngay thì anh N sẽ tự mình sang tên đất đối với thửa đất của gia đình anh T cho người khác. Đến cuối tháng 11/2021, ông Đặng Văn T1 cho người đến nhà anh T để gây rối, đập phá, đuổi vợ chồng anh T ra khỏi nhà. Lúc này, anh T mới được biết anh N đã chuyển nhượng thửa đất của anh T cho ông Đặng Văn T1, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của gia đình anh T tại Văn phòng C4 mà không được sự đồng ý của anh T. Anh Thu nhận thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1 là không có giá trị pháp lý. Mặt khác, việc anh N tự ý chuyển nhượng thửa đất của anh T cho ông Đặng Văn T1 là trái với thỏa thuận của hai bên, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền tài sản của anh T vì lý do sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với vợ chồng anh N thực chất là một hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa anh N và anh T. Nếu có giao dịch chuyển nhượng trên thực tế thì cũng không có hiệu lực pháp luật vì trên đất có tài sản của vợ chồng anh T mà Hợp đồng không có chữ ký của chị N1 (vợ anh T), giấy nhận tiền anh T viết trong tình trạng bị đe dọa, ép buộc; Giá trị thực tế của Hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế chuyển nhượng nên Hợp đồng vô hiệu, không phát sinh hiệu lực đối với các bên ký kết hợp đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh N, chị H1 là vô hiệu dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa anh N, chị H1 và ông Đặng Văn T1 cũng không có giá trị pháp lý. Vì vậy, anh T đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ) giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa anh T và anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1 là vô hiệu và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là thôn Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ) thuộc về anh Phạm Ngọc T.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1 và ông Đặng Văn T1 là vô hiệu;

Quá trình giải quyết vụ án, qua lời khai của ông T1 đã thừa nhận là chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Văn H2 sinh năm 1987 ở thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là xã Y, tỉnh Phú Thọ), do vậy nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và anh Nguyễn Văn H2 là vô hiệu.

Bị đơn anh Phạm Văn N trình bày: Khoảng năm 2020 do anh T chơi bời dẫn đến nợ nần, không có tiền trả nợ, anh T có nguyện vọng muốn bán nhà đất để lấy tiền trả nợ. Vì quan hệ gia đình nên anh đứng ra mua lại với mục đích hỗ trợ để anh T có tiền trả nợ, giữa vợ chồng anh với anh T đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng nhà đất, theo đó anh T có lập Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020, anh T chuyển nhượng cho vợ chồng anh thừa đất số 502 tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² trong đó 100m² đất ở và 78,7m² đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng với giá 2.500.000.000 đồng, anh N đã trả đủ số tiền 2.500.000.000 đồng cho anh Thu nhận tiền. Ngày 29/9/2020 anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh là Phạm Văn N và Nguyễn Thị H1. Anh T đã tự tay viết giấy biên nhận tiền đề ngày 01/9/2020 với nội dung là nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Vì quan hệ gia đình nên anh cho vợ chồng anh T ở nhờ trên đất khoảng thời gian vài tháng, đến đầu năm 2021 anh lấy lại nhà đất và đóng cửa để không, anh cũng thoả thuận về việc nếu vợ chồng anh T có tiền mua lại nhà đất thì anh sẽ trả lại cho vợ chồng anh T nhưng do anh T không có tiền để mua lại nên khoảng hơn 01 năm sau đó, anh cần vốn làm ăn nên anh đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Đặng Văn T1 ở khu C, thị trấn T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là xã V, tỉnh Phú Thọ) với giá trên hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 07/10/2021 là 200.000.000 đồng nhưng thực tế là anh chuyển nhượng với giá 2.500.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng tài sản cho ông T1 được khoảng 01 năm sau đó anh T có đơn yêu cầu Công an giải quyết vụ việc. Tại cơ quan Công an huyện V, anh T có viết giấy cam kết với nội dung là tự nguyện chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh, không bị ai ép buộc gì. Sau đó ông T1 có cho anh T thời gian 03 tháng để anh T chuộc lại tài sản nhưng do anh T không có tiền để mua lại tài sản vì vậy ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh Nguyễn Văn H2. Hiện nay thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Văn H2. Nay anh T có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa vợ chồng anh và anh T là vô hiệu. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa vợ chồng anh và ông Đặng Văn T1 là vô hiệu. Quan điểm anh không đồng ý vì lý do việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, không ai bị ép buộc gì. Anh đã trả đủ tiền cho anh T và anh T đã nhận đủ tiền, việc chuyển nhượng giữa anh và ông T1 cũng thực hiện đúng quy định pháp luật, anh đã nhận đủ tiền do ông T1 trả nên anh không đồng ý yêu cầu của anh T. Về quyền sử dụng đất hiện nay anh không quản lý sử dụng, anh đã chuyển nhượng cho người khác nên anh không có liên quan gì nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Phạm Thị N1 trình bày: Chị nhất trí như lời trình bày của chồng chị là anh Phạm Văn T2 đã trình bày ở trên và không có trình bày bổ sung gì thêm. Quan điểm chị nhất trí như anh T2 đã trình bày và yêu cầu như đơn khởi kiện của anh T2.

Ông Đặng Văn T1 trình bày: Ông không có quan hệ quen biết gì với anh Phạm Ngọc T và Phạm Văn N, do qua người giới thiệu ông được biết anh Phạm Văn N có nhu cầu muốn bán đất, khoảng tháng 10/2021 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502 tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² trong đó 100m² đất ở và 78,7 m² đất trồng cây lâu năm đứng tên vợ chồng anh N và chị H1. Khi mua bán hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trên hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 07/10/2021 là

200.000.000 đồng nhưng thực tế là ông nhận chuyển nhượng với giá 2.500.000.000 đồng. Ông đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho anh N, hai bên không có thắc mắc gì. Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản thì ông có đến để xây tường rào thì anh T ngăn cản không cho ông sử dụng đất. Anh T có đơn yêu cầu Công an giải quyết vụ việc, lúc đó anh T đã tự viết giấy cam kết mua lại tài sản trong thời gian 03 tháng nhưng do anh T không bán được nhà đất và không có tiền để mua lại tài sản vì vậy ông đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh Nguyễn Văn H2. Hiện nay thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Văn H2. Ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh Nguyễn Văn H2 với giá 2.800.000.000 đồng, anh H2 đã trả đủ tiền cho ông là người nhận tiền. Nay anh T có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa vợ chồng anh N và anh T là vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa vợ chồng anh N và ông là vô hiệu. Quan điểm ông không đồng ý vì lý do việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, không ai bị ép buộc gì. Ông đã trả đủ tiền cho anh vợ chồng anh N và hiện nay ông cũng đã chuyển nhượng lại nhà đất cho anh H2 nên ông không có liên quan gì nữa.

Văn phòng C4, người đại diện trình bày: Ngày 01/9/2020, Văn phòng C4 có nhận được yêu cầu công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Ngọc T (*Bên chuyển nhượng*) với anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 (*Bên nhận chuyển nhượng*). Thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² tại địa chỉ thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là xã V, tỉnh Phú Thọ). Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cấp ngày 07/8/2018 đứng tên anh Phạm Ngọc T. Ngày 07/10/2021, Văn phòng C4 tiếp tục nhận được yêu cầu công chứng về việc Chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị H1 (*Bên chuyển nhượng*) với ông Đặng Văn T1 (*Bên nhận chuyển nhượng*). Thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² tại địa chỉ thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cấp ngày 29/9/2020 đứng tên anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H1. Sau khi kiểm tra các giấy tờ do các bên cung cấp, thấy rằng hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, hợp lệ theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C4 đã soạn thảo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi soạn thảo xong đã đưa cho các bên đọc lại và đồng ý ký tên và điểm chỉ vào các Hợp đồng chuyển nhượng trước mặt công chứng viên. Việc các bên ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, Văn phòng C4 đã vào sổ công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật. Do vậy Văn phòng C4 khẳng định việc Văn phòng C4 khi tiến hành công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là đúng quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Nguyễn Minh H4, người đại diện trình bày: Ngày 18/4/2022, Văn phòng C3 có nhận được yêu cầu công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T1 (*Bên chuyển nhượng*) với anh Nguyễn Văn H2 (*Bên nhận chuyển nhượng*). Thửa đất chuyển nhượng là thửa

đất số 502, tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² tại địa chỉ thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là xã V, tỉnh Phú Thọ). Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 29/9/2020 đứng tên anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H1, ngày 25/10/2021 đã được Văn phòng Đ chi nhánh V2 xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T1. Sau khi kiểm tra các giấy tờ do các bên cung cấp, thấy rằng hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, hợp lệ theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C3 đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi soạn thảo xong đã đưa cho các bên đọc lại và đồng ý ký tên và điểm chỉ vào các Hợp đồng tặng cho trước mặt công chứng viên. Việc các bên ký kết các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, Văn phòng C3 đã vào sổ công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật. Do vậy Văn phòng công chứng Nguyễn Minh H4 khẳng định việc Văn phòng C3 khi tiến hành công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Toà án xác minh, xem xét, giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Văn H2 trình bày: Anh được biết ông Đặng Văn T1 đăng tin bán đất trên mạng facebook, khoảng tháng 4/2022 anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502 tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² trong đó 100m² đất ở và 78,7 m² đất trồng cây lâu năm đứng tên ông Đặng Văn T1. Khi mua bán hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trên hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 18/4/2022 là 300.000.000 đồng nhưng thực tế là hai bên chuyển nhượng với giá 2.800.000.000đồng. Anh đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T1, hai bên không có thắc mắc gì. Sau đó anh đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Văn H2. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 đã bàn giao tài sản và chìa khoá nhà cho anh và anh đã khoá cửa nhà để đó vì lý do dịch covid nên anh chưa sử dụng ngay, đến khoảng tháng 6/2022 anh đến để sử dụng đất thì thấy anh T tự ý đến sử dụng nhà đất, anh đã nhiều lần yêu cầu anh T trả lại nhà đất nhưng anh T không thực hiện, anh đã có đơn tố cáo anh Phạm Ngọc T về việc xâm phạm chỗ ở và phá hoại tài sản của anh, Công an huyện V (cũ) đã có Văn bản trả lời không khởi tố vụ án đối với anh Phạm Ngọc T sinh năm 1993 là không đúng người mà anh đã tố giác vì anh tố giác anh Phạm Ngọc T sinh năm 1990 nên anh tiếp tục có đơn khiếu nại. Ngày 26/11/2024 anh có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng anh T phải trả lại tài sản là Quyền sử dụng đất số 502 tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên.

Người làm chứng anh Phạm Đăng C trình bày: Anh chỉ là người cùng làng với anh Phạm Ngọc T và anh Phạm Văn N, không có quan hệ họ hàng gì và không mâu thuẫn gì từ trước tới nay với hai bên. Khoảng tháng 4/2021 (ngày cụ thể anh không nhớ), anh đi làm ở Điện Biên có về quê và đi ra chợ V3 thì thấy có đông người, anh đến xem thì nhìn thấy anh N và anh T đang ngồi nói chuyện với nhau, xung quanh đó có khoảng hơn 10 người đàn ông, chân tay có sẫm trở đứng vây quanh anh T, sau đó anh N đọc bắt anh T viết giấy bán nhà đất, anh không biết cụ thể giấy viết gì mà chỉ nghe thấy N đọc bắt anh T viết giấy bán nhà, sau đó anh bị đuổi ra ngoài nên không biết hai bên viết nội dung như thế

nào. Anh có nghe thấy ai đó chửi anh T (không biết cụ thể là ai) và anh không nhìn thấy ai đánh nhau. Việc anh T và anh N chuyển nhượng nhà đất như thế nào thì anh không biết, anh đi làm từ đó đến nay cũng không được nghe ai nói gì, việc vay mượn tiền giữa anh T và anh N như thế nào thì anh không biết.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, Điều 133, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Ngọc T về việc: Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa anh Phạm Ngọc T và vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1 và ông Đặng Văn T1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa ông Đặng Văn T1 và anh Nguyễn Văn H2 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 diện tích 178,7m² tại xã V, tỉnh Phú Thọ cho anh Phạm Ngọc T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn H2: Buộc vợ chồng anh Phạm Ngọc T và chị Phạm Thị N1 phải trả lại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã V, tỉnh Phú Thọ cho anh Nguyễn Văn H2.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn là anh Phạm Ngọc Thu C1 đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 08/01/2026, anh Nguyễn Văn H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn tố cáo cho rằng anh không nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh. Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù tiêu đề đơn là tố cáo nhưng nội dung là khiếu nại liên quan đến việc giao nhận các văn bản tố tụng.

Ngày 04/12/2025, cấp phúc thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập các đương sự tham gia phiên tòa, ngày 23/12/2025, cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ nhất và quyết định hoãn phiên tòa do vắng mặt một số đương sự, có đương sự vắng mặt có đơn xin hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã đọc quyết định đưa vụ án ra xét xử, anh H2 đồng ý với thành phần Hội đồng xét xử, không có ý kiến gì và đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định. Vì vậy, việc anh H2 không nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm chưa làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh.

Ngoài ra, anh H2 cho rằng: Sau khi cấp phúc thẩm hoãn phiên tòa ngày 23/12/2025 nhưng cấp phúc thẩm không gửi quyết định hoãn phiên tòa cho anh H2 là vi phạm thủ tục tố tụng. Ngày 23/12/2025, cấp phúc thẩm tiến hành mở phiên tòa lần thứ nhất, tại phiên tòa có mặt anh H2, vắng mặt chị Phạm Thị N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và một số đương sự khác nên Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa và thông báo cho người có mặt tại phiên tòa trong đó có anh Nguyễn Văn H2. Tại Điều 233 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự có quy định khi Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa thì Tòa án phải gửi quyết định hoãn phiên tòa cho người vắng mặt tại phiên tòa nên cấp phúc thẩm không gửi quyết định hoãn phiên tòa cho anh H2 là không vi phạm thủ tục tố tụng.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về xác định tư cách đương sự: Nguyên đơn đề nghị tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa anh Phạm Ngọc T và vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1 và ông Đặng Văn T1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa ông Đặng Văn T1 và anh Nguyễn Văn H2 đều đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã V, tỉnh Phú

Thọ). Vì vậy, cần xác định vợ chồng anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H1, ông Đặng Văn T1, anh Nguyễn Văn H2 là bị đơn nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định vợ chồng anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 là bị đơn là thiếu sót.

[4]. Về nội dung vụ án: Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 tại thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã V, tỉnh Phú Thọ) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên anh Phạm Ngọc T, thửa đất này được các bên tiến hành ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Ngày 01/9/2020, giữa anh Phạm Ngọc T với vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1; ngày 07/10/2021 giữa vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Văn T1; ngày 18/4/2022 giữa ông Đặng Văn T1 với anh Nguyễn Văn H2. Sau khi anh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì anh Phạm Ngọc T cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với vợ chồng anh N, chị H1 nên đã khởi kiện đề nghị tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 giữa anh Phạm Ngọc T với vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1 mà là trước đó anh T có vay tiền của anh N nên các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 là để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của vợ chồng anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H1. Anh N, chị H1 chỉ đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào anh T trả hết nợ thì vợ chồng anh N phải sang tên bìa đỏ cho anh T. Khi viết giấy nhận số tiền 2.500.000.000đồng đề ngày 01/9/2020 là anh T bị ép buộc viết vào ngày 17/4/2021.

Quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, anh H2 có yêu cầu đề nghị buộc anh T phải trả lại thửa đất trên. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Minh An. Theo đó anh Phạm Ngọc T chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 cho anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H1.

Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng, các bên có thoản thuận giá là 100.000.000đồng nhưng theo kết quả định giá thì thửa đất trên có giá cao hơn rất nhiều lần giá các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Phía anh N cho rằng thực tế anh T chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh N là 2.500.000.000đồng và đã giao tiền trực tiếp cho anh T. Còn anh T cho rằng khi viết giấy nhận số tiền 2.500.000.000đồng, giấy đề ngày 01/9/2020 là anh T bị anh N ép buộc viết và anh viết vào ngày 17/4/2021. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ Giấy biên nhận đề ngày 01/9/2020 có nội dung nhận 2.500.000.000đồng tiền bán đất giữa anh T với anh N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Minh An có được ký cùng thời điểm không? Hơn nữa, trong hồ sơ không có bản gốc giấy nhận tiền đề ngày 01/9/2020, đây là tài liệu chứng minh có việc nhận số tiền 2.500.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất không nhưng cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu gốc này.

Anh T cho rằng: Năm 2019, anh T có vay của anh Phạm Văn N 200.000.000 đồng. Ngày 28/8/2020, anh N chuyển cho anh T vay tiếp số tiền là 764.000.000 đồng để anh T làm thủ tục trả nợ cho Ngân hàng V1 và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, anh N còn trả nợ thay cho anh T đối với khoản nợ của bà Vương Thị T3 200.000.000 đồng, anh Lê Duy V 300.000.000 đồng, anh Lê Xuân T4 200.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền anh T nợ anh N là khoảng 1.700.000.000 đồng (BL 151-152). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ có việc anh N cho anh T vay khoản tiền trên không? có việc anh N chuyển khoản tiền cho anh T để anh T trả ngân hàng không? Có việc anh N trả nợ cho bà T3, anh V, anh T4 hộ anh T không? Nếu có, cần xác định thời điểm cụ thể những lần giao dịch trên để đối chiếu với thời điểm ký nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 01/9/2020, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền các bên đã giao nhận cho nhau.

Ngoài ra, anh T cho rằng: Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N thì anh T vẫn còn vay tiền và trả tiền lãi cho anh N thông qua việc chuyển khoản Ngân hàng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền đã chuyển khoản trả lãi là bao nhiêu, vay thêm là bao nhiêu, thời gian trả lãi? Vì sau ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020, anh N vẫn tiếp tục chuyển tiền cho anh T qua tài khoản Ngân hàng và cho rằng số tiền vay đó là số tiền trong tổng số tiền đã ký nhận tiền chuyển nhượng đất đề ngày 01/9/2020 (BL 12 đến 18).

[4.2]. Đây là vụ án đề nghị tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ, trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông T1 có đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông T1 với vợ chồng anh N, chị H1 không? anh H2 có đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông T1 với anh H2 không? Tại cấp phúc thẩm vắng mặt ông T1, anh N, chị H1 nên không thể làm rõ nội dung này.

[4.3]. Tại khoản 1 Điều 3 của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ngày 01/9/2020 giữa anh T với vợ chồng anh N, chị H1; ngày 07/10/2021 giữa ông vợ chồng anh N, chị H1 với ông T1 đều thể hiện thừa đất số 502, tờ bản đồ số 8 đã được bên chuyển nhượng bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, qua xác minh tại địa phương và thực tế thì anh Phạm Ngọc T vẫn là người đang quản lý, sử dụng thửa đất trên từ những năm 2019 cho đến nay. Bên cạnh đó, ông T1 cũng xác nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với anh N, chị H1 xong, ông T1 có đến xây tường rào thì anh T ngăn cản không cho ông T1 sử dụng đất. Như vậy, trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất trên vẫn chưa được bàn giao cho ông T1. Việc anh H2 được xác lập quyền sử dụng đất thông qua giao dịch với ông T1 nhưng ông T1 chưa được bàn giao đất từ anh N nên ông T1 không thể bàn giao đất cho anh H2 được. Cấp sơ thẩm lại xác định yêu cầu độc lập của anh H2 đối với nguyên đơn anh T là tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất là không đúng.

[4.4]. Ngày 27/5/2024, Thẩm phán Nguyễn Thị H5 tiến hành thụ lý vụ án (BL 28a), đến ngày 05/6/2025 có quyết định thay đổi thẩm phán giải quyết vụ án

từ thẩm phán Nguyễn Thị H5 sang thẩm phán Đỗ Thành C2 (BL 22). Ngày 04/9/2025, cấp sơ thẩm mở phiên tòa thẩm phán Nguyễn Thị H5 làm chủ tọa phiên tòa và sau đó là ban hành bản án, tuy nhiên trong hồ sơ không có quyết định thay đổi thẩm phán từ thẩm phán Đỗ Thành C2 sang thẩm phán Đỗ Thị H6. Việc không có quyết định thay đổi thẩm phán giải quyết vụ án mà thẩm phán Nguyễn Thị H5 tiến hành giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4.5]. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực, trong hợp đồng các bên đương sự đều xác định số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế cao hơn rất nhiều so với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không kiến nghị truy thu thuế của các đương sự đối với cơ quan có thẩm quyền là có phần thiếu sót.

[5]. Tại cấp phúc thẩm, đương sự xuất trình tài liệu là bản gốc giấy nhận tiền đề ngày 01/9/2020 và nguyên đơn đề nghị trưng cầu giám định tài liệu trên, đây là tình tiết, yêu cầu mới mà không thể thực hiện tại cấp phúc thẩm. Vì vậy, cần hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định. Nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, cần được chấp nhận. Khi giải quyết lại vụ án, đề nghị cấp sơ thẩm làm rõ những nội dung, thiếu sót như đã phân tích nêu trên.

[6]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí sơ thẩm được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7]. Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1]. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp. Hoàn trả lại anh Phạm Ngọc T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002749 ngày 06/10/2025 của Thị hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 10 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 10 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ (Phòng THADS khu vực 10 - Phú Thọ);
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

- Lưu: Hồ sơ, VP.

Nguyễn Văn Nghĩa